0.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanística en la tramitación del expediente de Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón.

Este expediente tuvo su inicio con la adjudicación del concurso Público realizado al efecto por la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura adjudicándose definitivamente al equipo redactor.

En todo este proceso ha participado el Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Zarzón, interesado en tener un documento urbanístico con el que poder actuar sobre la acción urbanística de Municipio.

En este período se han realizado diferentes reuniones con el Ayuntamiento. En la redacción del presente Plan General Municipal se ha seguido la nueva estructura definida por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

Todas las determinaciones del presente documento de Plan General Municipal se adaptan en su contenido a lo establecido en los artículos 70 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001) y en los artículos 40 y siguientes del Decreto 7/2007 de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como éstas determinaciones se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras y a las edificaciones.

1.1.- Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.
B.- En cuanto al la política del suelo.
C.- En cuanto a medidas de Protección y Control.
D.- En cuanto al ámbito de aplicación de las Normas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

1.1.1.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

Como uno de los objetivos primordiales en todo proceso de planeamiento debe señalarse el de la participación de los afectados en el proceso de elaboración del mismo. Para ello se proponen dos tipos de medidas: la primera, señalar la conveniencia de la creación de una Comisión de Seguimiento con representación de todas las organizaciones del Municipio con interés en el proceso de planeamiento urbanístico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona individualmente interesada.

Para conseguir coordinar este proceso urbanístico con otras políticas sectoriales se han iniciado contactos con la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura en relación con la conservación del Patrimonio Cultural, con la Demarcación de Carreteras de Extremadura del Ministerio de Fomento y con la Excma. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria.

1.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

La cantidad de suelo que se califica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad dentro del ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas.

En referencia al suelo urbanizable, se utiliza este tipo de suelo, ya que se considera

que aunque las expectativas de crecimiento no son grandes, se pretende desarrollar zonas que deben tener que realizar conexiones con los servicios generales de la población exteriores a la zona a desarrollar.

En el suelo no urbanizable se proponen medidas de utilización condicionadas a sus características de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatible en cada caso, y estándares de dotaciones y servicios.

En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones de las edificaciones y para poder realizar de alguna manera estas cesiones gratuitas se definen unidades de actuación que irán marcadas hasta los ejes de estos nuevos viales.

1.1.3.- En cuanto a medidas de protección y control.

Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, arqueológico e histórico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

En cuanto a las zonas agrícolas la protección debe extenderse de forma total a todos las zonas de cultivo, así como a todo el territorio que, aunque no disponga de una riqueza especifica, no tenga actualmente facilidad de accesos y servicios y así evitar promociones fuera de contexto que puedan crear problemas en el futuro.

Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección a las superficies que por los diferentes conceptos apuntados en éste o en el anterior apartado sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en algunas zonas de la población y necesidad de recuperación ó conservación del ambiente y carácter del Casco Histórico. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

Propuesta de nuevas normas de protección del Patrimonio Artístico y Cultural para hacer posible una política de cultura urbana adecuada. Dentro de esta visión se fijan unos perímetros de los conjuntos y edificios de interés que deben ser respetados, protegidos, conservados o restaurados, por su valor histórico ó artístico, con la normativa adecuada en cada caso.

1.1.4.- En cuanto al ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal.

La situación urbanística del municipio hasta el momento era una delimitación de suelo urbano. El objetivo de este documento es recoger las Normas existentes y formular un Plan General nuevo, para disponer de un documento que pueda ser aplicado en todo el municipio.

Mérida 28 OCT. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

2.- JUSTIFICACION DE LAS ACCIONES QUE EL PLAN PROPONE.

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones y necesidades de la población. La inclusión de suelo urbanizable se ha considerado teniendo en cuenta, que se pretende desarrollar zonas que deben tener que realizar conexiones con los servicios generales de la población exteriores a la zona a desarrollar.

Se han mantenido como suelo urbano el realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones y unidades de actuación que permitan gestionar de alguna manera las cesiones de éstos nuevos viales. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde.

Las ampliaciones de suelo urbano han sido hacia el sur, ya sea en sureste, suroeste y sur propiamente, apoyándonos básicamente en las carreteras de salida del pueblo y en los terrenos mas aptos para urbanizar.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
La Comisión de Urbanismo y [illegible] del Territorio de Extramadura acordó aprobar definitivamente [illegible] de gestión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Angel Gallapos Rodas

2.1- Clasificación del suelo.

Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del Territorio y sus condiciones de accesibilidad, topográfica, vistas, vegetación, zonas edificadas residenciales e industriales, etc., que han permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación.

2.1.1.- Suelo Urbano.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las características definidas en el Art. 9 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puede asegurarse que el Suelo urbano consolidado y no consolidado definido, absorberá prácticamente casi todos los posibles nuevos desarrollos (a excepción de una zona de suelo urbanizable) además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos de forma que siempre se supere el estándar de 5 m2. de suelo por habitante.

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos previstos se han señalado dos tipos, uno el correspondiente al propietario del terreno que llamamos lucrativo, y el otro el correspondiente a la cesión gratuita. De esta forma los Ayuntamientos podrán poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo habiéndose fijado en este Plan.

2.1.2.- Suelo Urbanizable.

En referencia al suelo urbanizable, se utiliza este tipo de suelo, ya que se considera que aunque las expectativas de crecimiento no son grandes, se pretende desarrollar una zona que debe tener que realizar conexiones con los servicios generales de la población, exteriores a la zona a desarrollar.

2.1.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo del Término Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con topografía accidentada, dificultad de acceso, con arbolado, de interés agrícola, protección de carreteras o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con el Art. 11, de la LSOTEX.

Como excepción de lo anterior y como consecuencia del limitado poder de gestión, solo se autorizarán algunas edificaciones unifamiliares aisladas.

Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 11.2 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establecen sistemas de protección en el resto de este suelo en donde quedará prohibida cualquier actuación urbanística o edificatoria, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, ganadera o forestal que no cambie la silueta actual.

2.1.4.- Superficies de cada tipo y categoría de suelo propuestas.

Suelo urbano consolidado previsto en el PGM	275.274 m²
Suelo urbano no consolidado previsto en el PGM	28.426 m²
Suelo urbanizable previsto en el PGM	15.668 m²
Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental	26.037.501 m²
Suelo No Urbanizable de Protecc6n estructural	97.832 m²
Suelo No Urbabnizable de Protección de Infraestructuras	351.591 m²
Suelo No Urbanizable Común	20.580.167 m²
Total Suelo no urbanizable previsto en el PGM	47.067.091 m²
Total Superficie del término municipal	47.386.459 m²

↑

No se han corregido

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de

Mérida 28 OCT. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

3.- NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

3.1.- Generalidades de la localidad

Pozuelo de Zarzón es una localidad situada al noroeste de la provincia de Cáceres. Cuenta con una población de unos seiscientos habitantes.

Está enclavada sobre una zona ondulada de secano.

El término municipal tiene unas dimensiones aceptables y su principal riqueza es la agricultura, teniendo grandes extensiones de dehesa y matorral.

3.2. - Generalidades urbanísticas

La localidad de Pozuelo de Zarzón, tiene como documento urbanístico, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, redactadas en el año 1985 y aprobadas en el año 1990.

Actualmente, la cartografía existente por parte de la Consejería de Fomento, es del año 2004, estando digitalizada.

3.3. - Documentación de las Normas Subsidiarias

El Proyecto de Relimitación de Suelo Urbano, consideran a Pozuelo de Zarzón, con una delimitación del suelo, con una ordenanza única.

3.4. - Tipología y ordenanzas

Existen un tipo de ordenanza para el suelo residencial:

- Manzana cerrada. Se regula la ordenanza a través de la ocupación del solar y el fondo máximo. La altura máxima es de dos plantas.

Para el suelo de dotaciones, hay una ordenanzas:

- Suelo dotacional. Ocupación y edificabilidad.

Para el suelo de uso zona verde, hay una ordenanzas:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

- Suelo de espacios libres o zonas verdes. Ocupación y volumen.

3.5.- Análisis de las Ordenanzas

Una vez estudiadas y analizadas las diferentes ordenanzas, se establece un diagnóstico sobre las mismas.

Debido al tiempo transcurrido en su redacción, el PDSU se han quedado anticuadas al poco tiempo de su aprobación, por lo que es recomendable su modificación.

Al haber cambiado la legislación urbanística es evidente la necesidad de reformar la normativa urbanística de la localidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

3.6.- Alineaciones

Al no estar el PDSU realizadas sobre una cartografía de mayor precisión que la escala 1:1000 muy anticuado, es difícil poder precisar las alineaciones que pretenden definir las Normas.

Por este problema, las alineaciones deben aprobarse individualmente en cada caso, ya que no siempre pueden definirse con una base racional.

Es suficiente la falta de cartografía, para saber que es necesaria la realización de un nuevo documento urbanístico que permita definir las mismas.

3.7.- Delimitación del Suelo

La delimitación del suelo urbano, está concentrado en el perímetro de las edificaciones existentes, si bien en algunas zonas se ha completado y sobrepasado y en otras no se ha iniciado, tal como en la zona norte.

Existen además modificaciones en cuanto a las condiciones de desarrollo previstas, existiendo modificaciones en el trazado del viario.

Con las modificaciones indicadas anteriormente, se puede indicar el futuro de la ciudad, con las reservas propias de saber que la demanda no tienen que ir razonablemente ligada a la lógica urbanística. No obstante, deberán darse las suficientes alternativas como para que la demanda pueda elegir.

- Zona Norte.-

El límite de suelo urbano actual contiene la ampliación de la zona residencial, la cual es irregular, por lo cual se regulariza.

- Zona Este.-

El límite del suelo urbano se ha previsto con la regularización de las zonas edificadas y urbanizadas.

Las previsiones en esta zona deben ser algo superiores.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Campos Rodas

- Zona Sur.-

La ampliación del suelo urbano y el desarrollo hacia el sur ha venido propiciado por las actuaciones individualizadas y las urbanizaciones apoyadas en la carretera.

Se han llegado a las previsiones de las normas y debe ampliarse algo.

En la zona sureste se prevé la ampliación con un suelo urbanizable.

- Zona Oeste.-

El principal desarrollo de esta zona es de suelo residencial, habiéndose completado las previsiones de esta zona de las normas, no existiendo en la actualidad posibilidad de desarrollo en las mismas. Se amplían las zonas con infraestructuras existentes.

Se prevé una nueva zona industrial incluida en una unidad de actuación.

3.8.- Infraestructuras generales de la localidad

La ciudad cuenta con una potabilizadora de agua que cubren las necesidades de la misma, y no tiene depuradora de aguas residuales

El principal problema infraestructural que tiene la ciudad son los regatos que tiene atravesando por el exterior de la localidad. Estos regatos no están canalizados en su mayor parte.

3.9.- Red Viaria

La localidad, está atravesada por las Carreteras Ex 204 a Calzadilla y Guijo de Coria, enlazando con la de Coria Moraleja, en la zona norte va hacia Villanueva de la Sierra y la Ex 370 que va hacia Montehermoso, las cuales dividen el pueblo.

3.10.- Catálogo

Si bien es cierto que esta población no se caracteriza por los elementos catalogables, también es cierto que los condicionantes estéticos de la ordenanza del casco no están planteados para ella, al estar incluido como ordenanza en el conjunto de las Normas.

El intento de crear una arquitectura popular en los cascos urbanos de este tipo de población, no va reñido con la utilización de nuevas tecnologías de construcción o con nuevos estilos de arquitectura.

Considero que unas normas de condiciones estéticas para el casco urbano deben permitir nuevas actuaciones con algunos condicionantes pero que puedan cumplirse mas que intentar una normativa estricta que por sus propias condiciones no puedan cumplirse.

Por otra parte la delimitación de las zonas con determinadas condiciones estéticas debe reducirse a las zonas de afección de elementos de interés.

Con este catálogo, podemos indicar que el estudio que debe preverse en el futuro documento urbanístico debe llevar aparejado un estudio completo de edificaciones catalogables, así como otros elementos de la arquitectura popular, tales como fuentes, elementos ornamentales, etc.

Con esto se conseguirá tener un conocimiento mas claro de los elementos a conservar, estén o no en suelo urbano (ermitas, pilones, etc.).

Este estudio deberá indicar además el recinto o zonas de aplicación de las ordenanzas estéticas, de manera que quede justificado su inclusión o no en determinados lugares, consiguiendo de esta manera que se apliquen en las zonas consideradas, al objeto de conseguir pequeños núcleos de arquitectura más tradicional.

3.11.- Condiciones del Suelo No Urbanizable

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

En el suelo no urbanizable de las Normas Urbanísticas vigentes, no se diferencian tipos de suelo.

Como ya se ha indicado en otros apartados de este estudio, el término municipal de Pozuelo de Zarzón es de dimensiones aceptables, pero es bastante homogéneo, por lo que quizás sean excesivos los tipos de suelo no urbanizable, máxime si tenemos en cuenta que en algunos de los diferentes tipos las condiciones de parcelación y edificación son similares.

Creemos que con una normativa que diferencie entre las distintas protecciones sería suficiente, independientemente del tipo de protección al que se refiera, es una manera mas homogénea de ordenar el territorio.

Por otra parte, un nuevo documento de tramitación debería llevar aparejado un buen estudio del territorio, donde se pudieran valorar las distintas protecciones y sus condiciones de conservación.

Este estudio, debería incluir, además de las zonas de protección medioambientales, las zonas de protección de cultivos, ya que esta es la principal fuente de riqueza de este término municipal, además de elementos de todo tipo, tales como culturales, visuales, arqueológicos, etc. para completar un correcto estudio del territorio.

3.12.- Normativa de aplicación

Desde el momento de redacción y aprobación del Proyecto de Relimitación de Suelo Urbano de Pozuelo de Zarzón, hasta esta fecha, no se han producido modificaciones sustanciales en la normativa de aplicación.

La normativa de garajes, accesibilidad, viviendas, etc. deben regirse por la normativa de reciente aprobación de ámbito nacional o regional, debiendo modificarse todas las ordenanzas a las que afecten. Estas normativas de aplicación que subsidiariamente deben aplicarse y a las que deben remitirse las ordenanzas, son la Normativa de Habitabilidad de la Junta de Extremadura, Reglamento de Accesibilidad de la Comunidad, Ley de Calidad y Acceso a la vivienda, también de la Junta de Extremadura, al igual que la Normativa de Ruidos, así como la normativa de Código Técnico de la Edificación de ámbito nacional.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

4.- CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX

4.1.- Condiciones del suelo urbano consolidado y no consolidado

Los suelos urbanos consolidados cumplen las condiciones del Art. 9.1 de la LSOTEX, estando consolidado en 2/3 partes por la edificación y tener el grado de urbanización para ser considerados como tal.

Se ha establecido el criterio de mantener como suelo urbano consolidado, aquel que estaba clasificado como tal en el PDSU anterior, con pequeños ajustes en función de las zonas desarrolladas y urbanizadas desde la aprobación de aquellas.

La superficie total de suelo urbano consolidado es de 275.272 m²

En cuanto a los terrenos considerados como suelo urbano no consolidado, cumplen las condiciones del Art. 9.2 de la LSOTEX, estando consolidados por la edificación en sus 2/3 partes y no teniendo el grado de urbanización necesario para ser considerados en el apartado anterior.

Se ha planteado un desarrollo en función de las peticiones del ayuntamiento y de la propia ordenación de la localidad condicionada por las infraestructuras existentes y las edificaciones con carácter y usos de urbanas ejecutadas.

La superficie total de suelo urbano no consolidado es de 28.225 m²

4.2.- Evaluación analítica de las implicaciones económicas

De acuerdo con el Art. 43.2.e del REPLANEX, y en aplicación del art. 75.4 se establece una evaluación analítico financiera de las implicaciones económicas que se derivan del planeamiento proyectado.

Debido a la escasa entidad de la población y las pequeñas previsiones de crecimiento, las implicaciones económicas se contemplan únicamente de las zonas de nuevo desarrollo.

Las aportaciones para el desarrollo de las mismas será en principio privado, si bien el ayuntamiento a través de ejecución de obras públicas ordinarias podrá establecer aportaciones a cuenta para el desarrollo de dichas actuaciones.

Estas zonas son varias unidades de actuación, las cuales tienen los siguientes datos económicos:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
en sesión celebrada con esta fecha informó favorablemente el presente documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

Suelo urbano no consolidado.-

Unidad de actuación	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UA-5	UA-6
Viales M²	2.521	736	756	437	686	1.169
Zona verde M²	1.246	212	280	435	228	441
Coste Urbaniza €	151.260	44.160	45.360	26.220	41.160	70.140
Coste z verdes €	24.920	4.240	5.600	8.700	4.560	8.820
Financiación	Privada	Privada	Privada	Privada	Privada	Privada

Suelo urbanizable.-

Unidad de actuación	SUR-1
Viales M²	3.535
Zona verde M²	1.567
Coste Urbaniza €	212.100
Coste z verdes €	31.340
Financiación	Privada

4.3.- Elementos que necesiten justificación expresa

Según el Art. 70 de la LSOTEX, en su apartado 1.1.e), f) y g) establece que los bienes demaniales no municipales, las actividades con riesgo de tráfico y aparcamiento intenso, necesitan de una regulación estructural expresa.

a) Los bienes demaniales no municipales están todos ellos en suelo no urbanizable, teniendo la regulación estructural necesaria. Estos bienes son las carreteras y cuencas hidrográficas. Para ello no hace falta mayor regulación al considerarla ya este PGM.

b) En cuanto a las actividades demandantes de riesgo de tráfico o aparcamientos, en esta localidad no las hay. Las únicas zonas que por sus características pueden tener algo de tráfico es la carretera, cuya competencia no es municipal, siendo el órgano competente el que establece los accesos y tipología de la misma.

c) En cuanto a la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, en aplicación del Art. 43.2.c del REPLANEX, hay que hacer constar que las infraestructuras existentes en la localidad se adaptan generalmente a estas condiciones estando previsto en las nuevas urbanización el cumplimiento de la formativa de Accesibilidad vigente, ya sea con acerados suficientes o con viario compartido en caso de que no se pueda conseguir con calles

Mérida 28 OCT. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

separativas de peatonal y rodado. De la misma manera para las zonas verdes y elementos de movilidad.

4.4.- Esquema indicativo de funcionamiento de los equipamientos, infraestructuras y servicios supra municipales

Según el Art. 70 de la LSOTEX, en su apartado 1.1.H.2 establece que los equipamientos, infraestructuras y servicios de carácter supra municipal, necesitan de un esquema de funcionamiento.

De la misma forma y en aplicación del artículo anterior, el REPLANEX, en su artículo 43.2.d, obliga a realizar una evaluación socio-económica y en su caso análisis de las consecuencias de la ordenación prevista que tenga una competencia supramunicipal.

En esta localidad los únicos elementos de carácter supra municipal son las carreteras, que están reguladas en el suelo no urbanizable, con carácter estructural y no necesitan de esquema de funcionamiento a criterio del técnico redactor.

En cuanto a las consecuencias socio-económicas, hay que considera que las actuaciones previstas serán para ejecución de obras públicas ordinarias a ejecutar en las condiciones que el ayuntamiento estime oportuna y en función de las previsiones de desarrollo establecidas y demandadas. De esta manera las infraestructuras podrán desarrollarse a través de las posibilidades municipales.

Para los equipamientos que puedan ejecutarse en función del desarrollo de suelo para estas actuaciones, el ayuntamiento podrá ejecutarlos por medios propios o solicitar las ejecuciones a los organismos competentes de los equipamientos solicitados y demandados por el crecimiento de población.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

4.5.- Análisis de la demanda de vivienda protegida

De acuerdo con el Art. 70.1.1.k de la LSOTEX esta localidad debido al nivel de ingreso, la demanda que tiene de vivienda de promoción es de vivienda protegida.

Para ello, se propone en las zonas de nuevo desarrollo el 30 % de viviendas protegidas cumpliendo la exigencia de dicha ley. No se exige un mayor porcentaje, por que gran parte del desarrollo de estas localidades viene demandado por

autoconstrucción y es en estos casos donde la vivienda protegida presenta mayor dificultad.

De la misma manera para segunda residencia que es otra gran parte de la demanda de vivienda en esta localidad. Esta opción tampoco tiene salida para vivienda protegida.

4.6.- Previsiones de programación y gestión de infraestructuras y dotaciones públicas estructurales

Como se ha indicado anteriormente, las infraestructuras y dotaciones estructurantes, son las existentes, por lo que no se obliga a la administración a ejecutar ninguna actuación de estas características.

Únicamente el mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones necesitan de una previsión, no siendo este caso el previsto en la LSOTEX

4.7.- Justificación de la edificabilidad en suelo urbano consolidado

En base al Art. 74 de la LSOTEX, la edificabilidad máxima permitida en suelo urbano debe ser inferior a 1 m²/m²

Manzanas residenciales en suelo urbano:

Las manzanas residenciales del casco urbano, se han considerado en dos subzonas, aquellas que tienen una ocupación del 80% con dos plantas de altura, por lo que tienen una edificabilidad de 1,60 m²/m² y aquellas que tienen una ocupación del 40% con dos plantas de altura, por lo que tienen una edificabilidad de 0,80 m²/m².

Según la estimación realizada, de cada tipología hay aproximadamente el 50% de la superficie, con lo que la edificabilidad total será de 1,20 m²/m².

Teniendo una superficie total de manzanas de uso residencial de 178.927 m², la edificabilidad total de uso residencial en suelo urbano será de

178.927 m² x 1,2 = 214.712 M²

La superficie total de suelo urbano, incluyendo viario, equipamientos, zonas verdes, etc. es de 275.272 m².

Por lo que el coeficiente de edificabilidad es la división de la edificabilidad bruta total entre la superficie de suelo urbano, por lo que

RELACION EDIFICABILIDAD/SUPERFICIE =178.927 m²/ 275.272 m² = 0,65 m²/m²

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

Lo que significa que 0,65 M²/M² < 1 M²/M²

Por lo que cumplimos la LSOTEX en este apartado.

4.8.- Justificación de la edificabilidad neta en las parcelas de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable

Según la ordenación detallada prevista, la edificabilidad neta de cada parcela edificable de las unidades de actuación o sector, será:

	SUPERFICIE TOTAL	ZONAS VERDES	DOTACIONES	VIARIO	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD BRUTA Sx0,5 M²/M²	APROVECHAMIENTO NETO POR PARCELA
S-1	15.668	1.567	1.567	3.535	8.999	7.834	0,87
UA-1	12.459	1.246	1.246	2.521	8.069	6.229	0,77
UA-2	2.121	212	212	736	961	1.060	1,10
UA-3	2.805	280	280	756	1.489	1.402	0,94
UA-4	4.351	435	435	437	3.044	2.175	0,71
UA-5	2.279	228	228	686	1.137	1.139	1,.00
UA-6	4.411	441	441	1.169	2.360	2.205	0,93

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

5.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y DETALLADA

En base a la aplicación de los artículos correspondientes de la Ley del Suelo 15/2001 se hace un cuadro donde se especifica la entidad correspondiente a cada una:

CARACTERISTICA	DETALLADO	ESTRUCTURAL
Suelo Urbano		Estructural
Delimitación		Estructural
Ordenanzas: aprovechamiento, intensidades edificatorias, usos globales y densidades		Estructural
Ordenanzas: usos pormenorizados.	Detallado	
Ordenanzas: resto de condiciones	Detallado	
Equipamiento público		Estructural
Zonas verdes		Estructural
Catálogo		Estructural
U.A. Delimitación		Estructural
U.A. Densidad		Estructural
U.A. Edificabilidad		Estructural
U.A. Ordenación	Detallado	
Suelo No Urbanizable		Estructural

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión [illegible] del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 28 OCT. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas